



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Vurdering av vandelskrav m.v. for eiendomsmeglerfullmektiger

DATO:  
30 09 2010

## Innledning

Det vises til departementets brev av 11. juni 2006 hvor Finanstilsynet bes å vurdere om det er grunn til stille krav om politiattest og underlegge eiendomsmeglerfullmektiger egnethetsvurdering. Det er i den forbindelse vist til et oppslag i bladet Kapital nummer 10/2010 som omhandler denne problemstillingen.

## Bakgrunn og gjeldende rett

Personer som søker om eiendomsmeglerbrev, særskilt juristtillatelse eller godkjenning som megler etter overgangsreglene må anses egnet til å drive eiendomsmeglervirksomhet og i den forbindelse fremlegge politiattest. Tilsvarende gjelder for styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig i eiendomsmeglingsforetak. Finanstilsynet kan til enhver tid kreve at ovennevnte personer fremlegger ny politiattest.

I tillegg til eiendomsmeglere, advokater, personer med særskilt juristtillatelse eller tillatelse etter overgangsreglene, er det tre ulike grupper personer som kan utføre arbeid som er ledd i eiendomsmegling. Dette er eiendomsmeglerfullmektiger<sup>1</sup>, medhjelpere (meglerassistenter) og oppgjørsmedhjelpere<sup>2</sup>. Disse gruppene er ikke underlagt noen offentlig godkjenningsordning og det stilles etter gjeldende regler ingen krav til vandel m.v. Finanstilsynet har ikke hjemmel til å kreve fremlagt politiattest.

I forbindelse med vedtakelse av eiendomsmeglingsloven ble det fra lovgivers side lagt vesentlig vekt på at loven skulle legge til rette for økt tillit til megler som uavhengig og nøytral mellommann. Innføringen av vandelskrav for foretakets ledelse var et ledd i dette. Eiendomsmeglingslovutvalget foreslo en ordning hvor ansvarlige meglere skulle kunne benytte seg av medhjelpere, omtalt som «utøvende meglere». Rollen disse medhjelperne var tiltenkt, var langt mer sentral og omfattende enn det som ble resultatet i gjeldende eiendomsmeglingslov.

Lovutvalgets flertall gikk inn for å lovfeste en plikt for disse medhjelperne til å fremlegge politiattest<sup>3</sup>, og i høringsuttalelsen til lovforslaget uttalte Finanstilsynet at man anså det formålstjenlig å lovfeste vandelskrav for alle som skulle utføre oppgaver som ledd i eiendomsmegling. I den videre lovbehandling gikk imidlertid departementet inn for at den ansvarlige megler selv skulle utføre de vesentligste elementene i meglingen, og at eventuelle medhjelpere bare skulle kunne utføre mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter. Ansvarlig megler kunne imidlertid – også for vesentlige elementers vedkommende – sette en eiendomsmeglerfullmektig til å utføre hele eller deler av oppdraget, forutsatt at dette skjedde under tilsyn av ansvarlig megler. Spørsmålet om vandelskrav ble imidlertid ikke, verken for eiendomsmeglerfullmektigers eller medhjelperes vedkommende, kommentert videre i lovbehandlingen.

<sup>1</sup> Personer som har bestått eiendomsmeglereksamen eller master i rettsvitenskap (juridikum), jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5 (2)

<sup>2</sup> Medhjelpere må ha bestått medhjelpereksamen eller særskilt oppgjørsmedhjelpereksamen, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-4

<sup>3</sup> Jf. NOU 2006:1 om eiendomsmegling punkt 7.10.4.2

## Finanstilsynets vurdering

Stillingen som eiendomsmeglerfullmektig er i utgangspunktet ment å være en midlertidig stilling, og lovens ordning legger opp til at fullmektigen etter opptjening av tilstrekkelig eiendomsmeglingspraksis søker om eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse. Eiendomsmeglingsloven er imidlertid ikke til hinder for at personer – for eksempel på bakgrunn av utilfredsstillende vandel – lar være å søke om juristtillatelse eller eiendomsmeglerbrev, men likevel fortsetter som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak.

Personer som har fått sitt eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse tilbakekalt av Finanstilsynet, vil også kunne fortsette å arbeide som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak etter tilbakekall av tillatelsen. En eiendomsmeglerfullmektig vil i praksis kunne utføre de samme arbeidsoppgaver som en oppdragsansvarlig, og vil også stå for utføringen av det økonomiske oppgjøret mellom partene. Fullmektigen vil ved uaktsom eller uhederlig opptreden kunne forårsake betydelig økonomiske tap ved gjennomføringen av oppdraget.

Finanstilsynet har på denne bakgrunn vurdert hvorvidt det bør innføres en egen konsesjonsordning for eiendomsmeglerfullmektiger, hvor det på tilsvarende måte som for personer med eiendomsmeglerbrev eller annen personlig tillatelse, må sendes søknad med politiattest til Finanstilsynet.

Som en mindre resursskrevende løsning har Finanstilsynet også vurdert om det isteden bør innføres en kontroll- og sanksjonsmulighet overfor eiendomsmeglerfullmektiger, ved at fullmektigen forbyes å jobbe med eiendomsmegling dersom det blir avdekket forhold som tilsier at vedkommende anses uegnet til dette. En slik adgang kombinert med hjemmel for Finanstilsynet til å kreve politiattest av eiendomsmeglerfullmektiger, vil gi tilsynet mulighet å kunne gripe inn ovenfor den enkelte fullmektig.

Selv om en konsesjonsordning innebærer at man får hindret at personer som ikke har tilfredsstillende vandel trer inn i eiendomsmeglingsbransjen som eiendomsmeglerfullmektiger, er det Finanstilsynets vurdering at fordelene knyttet til en slik forhåndsgodkjenning - for en i utgangspunktet begrenset fullmektigperiode - ikke står i forhold til den ressursbruk som kreves for å administrere denne. Det uteksamineres ca 200-300 kandidater i året.

En slik ordning vil være kostbar og resursskrevende for Finanstilsynet, som vil måtte håndtere og behandle et relativt stort antall søknader i tillegg til søknader under eksisterende konsesjonsordninger. Det store flertallet av eiendomsmeglerfullmektiger vil komme til å søke om eiendomsmeglerbrev eller juristtillatelse så snart kravet om to års praktisk erfaring med eiendomsmegling er opptjent, og vil da bli egnethetsvurdert blant annet med grunnlag i politiattest.

Finanstilsynet kan heller ikke se at problemet med uegnede eiendomsmeglerfullmektiger er - eller vil bli - tilstrekkelig omfattende til å begrunne innføringen av ytterligere kontroll og sanksjonsordninger ovenfor enkeltpersoner på eiendomsmeglingsområdet. Det bemerkes at det ikke på noen av Finanstilsynets øvrige tilsynsområder er vandelskrav for personer i underordnede stillinger.

Finanstilsynet finner i denne sammenheng grunn til å peke på at det med ny eiendomsmeglingslov i 2007 ble innført en helt ny ordning med krav til en ansvarlig megler for hvert oppdrag, som skulle ha personlig godkjennelse, og som «selv skal følge sine oppdrag»<sup>4</sup>. Bakgrunnen for dette var å stanse utviklingen med bruk av «uautoriserte» personer til utføringen av eiendomsmeglingsoppdraget. Eiendomsmeglingslovutvalget uttalte følgende om det ansvar som påhviler ansvarlig megler:

*«Når det gjelder den nærmere arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelpere, vil denne være avhengig av hvilken kompetanse medhjelperen har og hva oppdraget går ut på. Arbeidsfordelingen vil derfor variere fra oppdrag til oppdrag. Eiendomsmegling spenner over en rekke forskjellige transaksjonstyper knyttet til ulike rettigheter til fast eiendom, hvor eiendommenes karakter og oppdragets art varierer betydelig. Ansvarlig megler må foreta en forsvarlig utvelgelse av hvilke medhjelpere som skal brukes i det enkelte oppdrag, og må følge disse opp på en faglig betryggende måte. Det er ikke tilstrekkelig at den ansvarlige megler stoler på at de som utfører oppgaver for seg, følger foretakets rutiner og i ettertid kontrollerer at rutinene er fulgt. Ansvarlig megler skal ta del i den utøvende meglingen, noe som blant annet innebærer at vedkommende må følge opp det enkelte oppdrag og være tilgjengelig både for oppdragsgiver, interessenter og medhjelperne. Dersom en ansvarlig megler ikke har foretatt forsvarlig utvelgelse av sine medhjelpere, eller ikke følger opp oppdraget eller medhjelperne på en tilstrekkelig måte, kan det bli aktuelt å rette sanksjoner mot vedkommende. Det kan også være aktuelt å inndra foretakets bevilling.»<sup>5</sup>*

Slik Finanstilsynet ser det, har lovgiver forutsatt et betydelig ansvar for oppdragansvarlig megler når det benyttes medhjelpere ved utføringen av oppdraget. Etter Finanstilsynets oppfatning er uttalelsene relevante også for ansvarlig meglers tilsyn med eiendomsmeglerfullmektigers utførelse av oppdraget.<sup>6</sup> Det påpekes videre at foretakenes styre og fagansvarlige har klare forpliktelser når det gjelder løpende risikovurdering, rutiner og intern kontroll.<sup>7</sup>

Finanstilsynet legger til grunn at eiendomsmeglingsforetakene vil ha en åpenbar interesse i at ansatte fullmektiger får sitt eiendomsmeglerbrev, og at foretakene derfor vil følge dette opp som et ledd i internkontrollen. Finanstilsynet forventer at fullmektiger som ikke følger normal progresjon i denne forbindelse blir særskilt fulgt opp og at foretakene treffer nødvendige tiltak dersom det blir avdekket forhold som tilsier at en fullmektig ikke er egnet til å utføre de oppgaver den er satt til. Vi kan derfor ikke se at dette problemet vil kunne bli tilstrekkelig utbredt til å forsvare ytterligere regelverkstiltak på dette området.

Finanstilsynet anser det hellers som en tilsynsoppgave å følge med på eiendomsmeglingsforetakenes egen kontroll og oppfølging av sine eiendomsmeglerfullmektiger, og viser til de virkemidler som tilsynet allerede har til rådighet.

<sup>4</sup> Jf. NOU 2006:1 Eiendomsmegling punkt 6.5.2

<sup>5</sup> Jf. NOU 2006:1 Eiendomsmegling punkt 6.5.6

<sup>6</sup> Se også Finanstilsynets rundskriv 34/2007 punkt 9.2

<sup>7</sup> Jf. eiendomsmeglingsloven § 3-3 og forskrift 22. september 2008 nr. 1080 om risikovurdering og internkontroll